

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

GÄVLE

Bostadsrättsförening

RB BRF GÄVLEHUS NR 5

Lägenhet nr

203805001-0004

Värdetidpunkt

2025-12-20



Värderingsobjektets belägenhet i byggnaden.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	GÄVLE
Bostadsrättsförening	RB BRF GÄVLEHUS NR 5
Lägenhet nr	203805001-0004
Adress	NEDRE ARBETSHUSGATAN 76 C 802 51 GÄVLE
Område	Gävle Staffan
Bostadsrättshavare	D-nr F-2387-25-21

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 203805001-004 i RB BRF GÄVLEHUS NR 5 i Gävle kommun ligger i centralorten och inom 500 m avstånd till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 50,5 m² fördelat på 2 rok, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 3 141 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

1 050 000 KRONOR

Enmiljonfemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

20 792

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-19 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-07-05, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 203805001-0004, Skatteverkets lgh nr 1002	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, sovrum, kök och vardagsrum	
Boarea	51 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rok	
Balkong & uteplats	Fransk balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och parkett	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målat och innertaksplattor	
Kök	Elspis (Zanussi), köksfläkt (Whirlpool), diskmaskin (Elektro Helios), kyl/frys (IKEA)	
	Normal standard, Äldre skick	
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, badkar	
	Normal standard, Äldre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Genomgående äldre ytskikt.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 141 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.
Inre underhållsfond	2 259 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024-2025

Bostadsrättsförening	Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 5, orgnr 785000-2036
Fastighetsbeteckning	GÄVLE SÖDER 65:10
Ålder	Byggår 1955

Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 35 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder
	1 980 m ²
	Lokaler
	337 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och samlingslokal
	Garage
	12 st
	P-platser
	14 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort
	Inom 500 m till skola, livsbutik och restauranger

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	28 992 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	4 055 550 kr, motsvarande ca 1 750 kr/m ² totalyta
Yttre fond	3 337 529 kr
Underhåll	Löpande arbeten med underhåll, enligt bostadsrättshavaren
Höjning av avgift	Information saknas
Kommentar ekonomi	Positivt resultat 2024-2025
Kontaktperson BRF	Ordförande Tony Dahlén

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal del-marknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

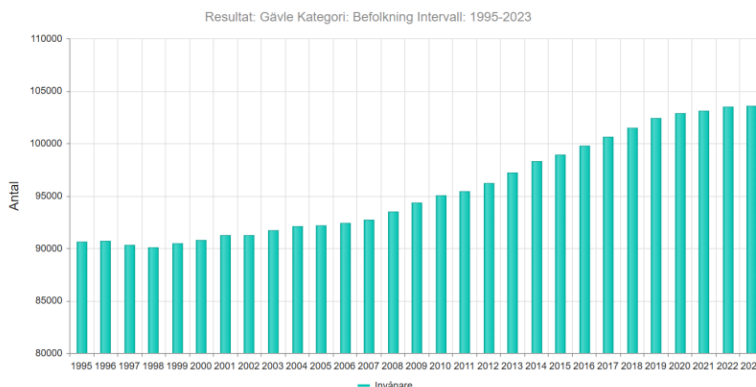
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Gävle kommun är belägen vid Bottenhavets kust i Gävleborgs län och är känd som porten till Norrland. Kommunen har en varierad natur med kust, skogar och älvar, där Gavleån rinner genom centralorten och mynnar ut i havet. Centralorten Gävle är den största staden i kommunen och en av de största i Norrland. Andra tätorter inkluderar Valbo, Sättra, Forsbacka och Hedesunda. Kommunen har en befolkning på cirka 103 500 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i staden Gävle, medan övriga invånare är fördelade på landsbygden och mindre orter. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

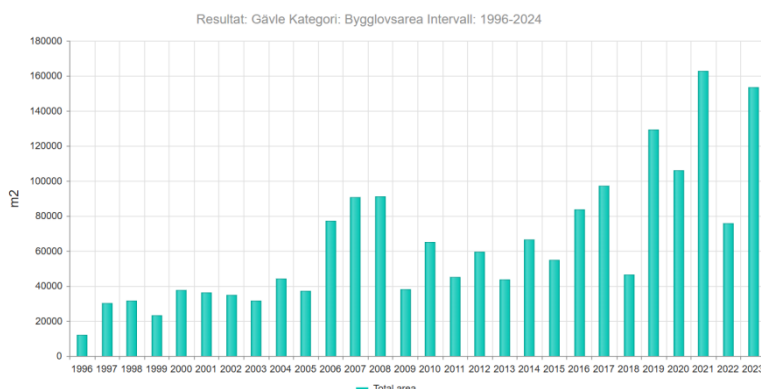
Gävle har ett strategiskt läge med E4 och E16, vilket gör det enkelt att resa till bland annat Stockholm, Sundsvall och Falun. Kommunen har starkt utbyggda järnvägsförbindelser, där Gävle centralstation fungerar som en viktig knutpunkt för både SJ-tåg, Mälartåg och X-tågen. Härifrån går direkttåg till Stockholm, samt regelbundna avgångar till Uppsala, Sundsvall och Östersund. Gävle Hamn är en av Sveriges största import- och exporthamnar och har stor betydelse för industrin och handeln i hela regionen. Hamnen hanterar gods såsom papper, skogsprodukter, olja och containervaror. Gävle har även Gävle-Sandviken Airport, som ligger cirka 20 km från stadskärnan och erbjuder affärs- och charterflyg.

Näringsliv

Gävle har ett starkt och diversifierat näringsliv med tyngdpunkt på industri, logistik, handel och IT. Stål- och pappersindustrin har en lång tradition i kommunen, och stora företag som Billerud Korsnäs, Sandvik och Monitor ERP har verksamhet här. Gävle är även hem till Lantmäteriet och en av Sveriges största GIS- och kartverksamheter. Det finns ungefär Högskolan i Gävle bidrar till innovation och forskning inom miljöteknik, hållbarhet och digitalisering, vilket har lett till en växande IT-sektor i kommunen. Besöksnäringen är också betydande, där Gävle är känt för Julbocken, Furuviksparken, Gävle konserthus och sitt rika kulturliv.

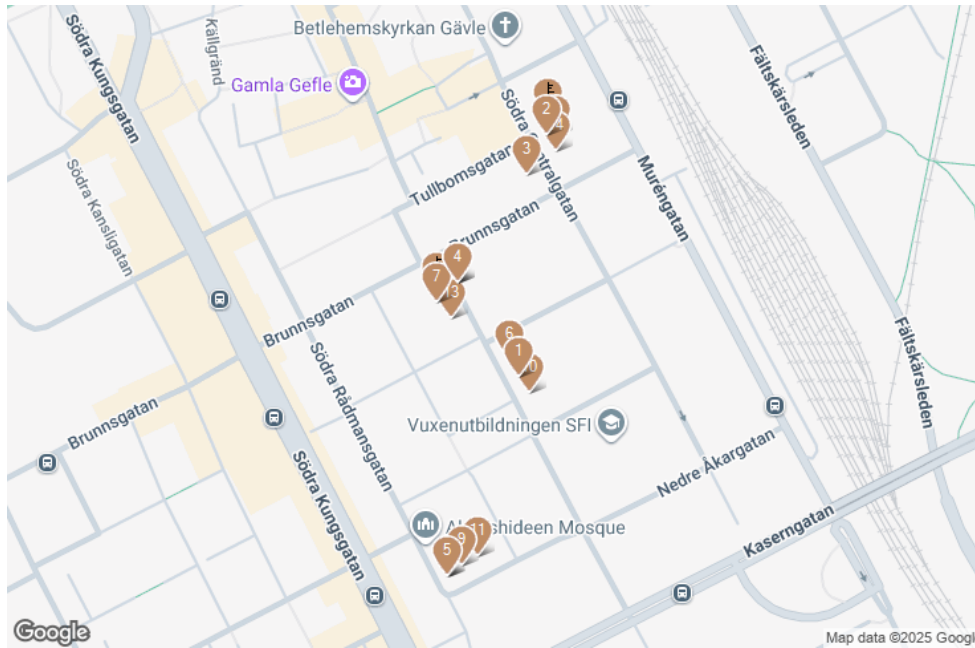
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 50 000 m² (2018) och över 160 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

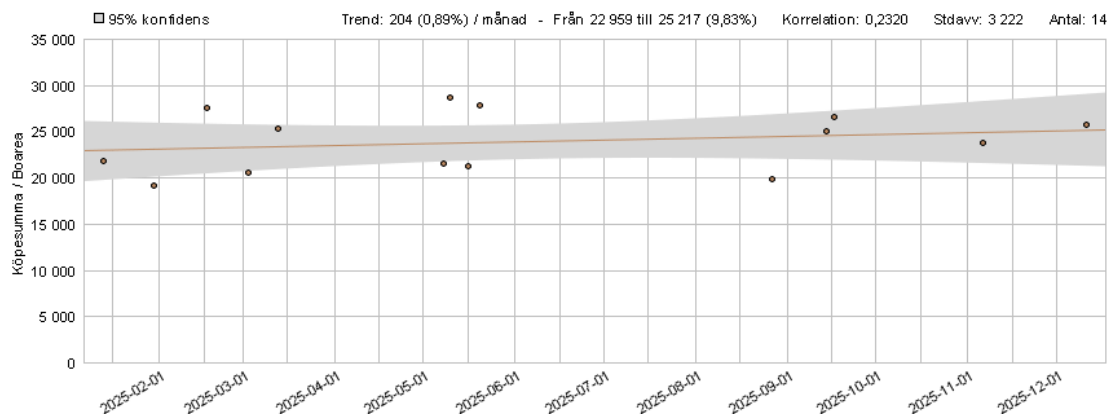


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 50 - 55 m².

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 000 000 - 1 475 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 19 230 - 27 830 kr/m² med medel 23 822 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggen Brf Gävlehus nr 5	Nedre arbetshusgatan 76B	2025-12-11	50	2	1	1955	2 438	25 800	1 290 000
HSB Brf Guldsmiden i Gävle	Södra Centralgatan 12A	2025-09-17	55	2	3		3 847	26 636	1 465 000
Brf Gävlehus Nr 4	Södra Rådmansgatan 29 C	2025-08-27	51,5	2	2	1955	2 642	19 902	1 025 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 5	Nedre arbetshusgatan 76A	2025-05-20	53	2	2	1955	2 610	27 830	1 475 000
BRF Gävlehus nr 4	Södra rådmansgatan 29B	2025-05-08	51	2	2	1955	3 259	21 568	1 100 000
Riksbyggen Brf Gävlehus nr 5	Nedre arbetshusgatan 76C	2025-03-13	50	2	2	1955	2 472	25 300	1 265 000
Brf Gävlehus nr 4	Södra Rådmansgatan 29 c	2025-03-03	51	2	3	1955	2 641	20 588	1 050 000
Riksbyggen BRF Gävlehus Nr 5	Nedre arbetshusgatan 76A	2025-02-17	53	2	3	1955	3 343	27 547	1 460 000
HSB Brf Pyndaren i Gävle	Södra kopparslagargatan 16A	2025-01-30	52	2	1	1978	2 563	19 230	1 000 000
Medel								23 822	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets goda läge samt normal standard och äldre skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 050 000 kr, motsvarande 20 792 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 050 000 KRONOR

Enmiljonfemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 100 tkr

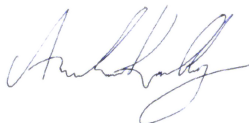
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

20 792

Gävle 2026-01-12

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNAs

Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens entré



Huvudbyggnadens baksida

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

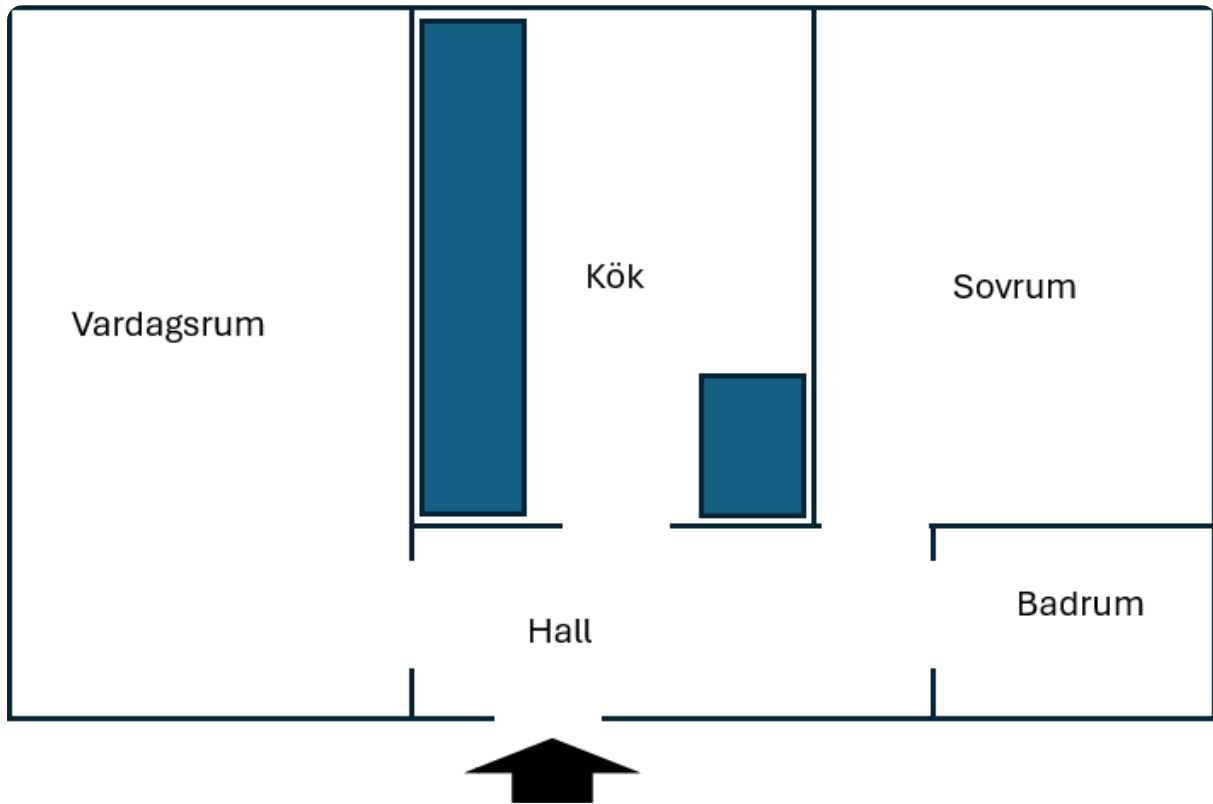


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Gävle Söder 65:10	909a6a7d-0f89-90ec-e040-ed8f66444c3f	210019815	1991-01-11
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2180	Gävle Staffan	316010	1996-10-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-19

Anmärkningar

Motsvarar lott i kvarteret nederland

Adress

Adress

Nedre Arbetshusgatan 76 A, 76 B, 76 C, 76 D
802 51 Gävle

Södra Kopparslagargatan (17), 19

Textilgatan (1)

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
785000-2036 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 5 Box 1413 801 38 Gävle Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Gävlehus Nr 5	1/1	1955-01-12	55/8
Berört fång	Berört fång		
55/52 Ingen köpeskilling redovisad	55/8 Köp (inklusive transportköp): 1954-12-27 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 86/18466

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 4 375 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	875 000 SEK	1996-10-17	96/8893

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Innehavare: 96/8894 Stadshypotek AB, Box 555, 801 07 Gävle			
2	3 500 000 SEK	1996-10-17	96/8895
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Härnösand	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan		Datum	Akt
Detaljplan		1990-05-03	21-P90:218
Nederland mm kvarter inom söder i Gävle		Genomf. start: 1990-07-20	
		Genomf. slut: 1999-12-31	

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad	Förmån	Officialservitut	21-90:1062.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Gävle Söder 65:10			
Last			
Gävle Söder 65:2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	244717-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	28 992 000 SEK	19 944 000 SEK	9 048 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
785000-2036		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 5			
Box 1413			
80138 Gävle			
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 5991443 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
448 000 SEK	2180003	320 kvm	1 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad			

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 5990443 (2025)

Taxeringsvärde 8 600 000 SEK	Riktvärdeområde 2180003	Byggrätt ovan mark 2 412 kvm	Riktvärde byggrätt 3 566 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 5989443 (2025)

Taxeringsvärde 344 000 SEK	Riktvärdeområde 2180003	Lokalyta 337 kvm	Hyra 88 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 5988443 (2025)

Taxeringsvärde 19 600 000 SEK	Riktvärdeområde 2180003	Bostadsyta 1 980 kvm	Hyra 2 178 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1954-12-01	2180-7716

Sammanläggning	1955-03-21
----------------	------------

Fastighetsreglering	1991-01-11	21-90:1062
---------------------	------------	------------

Ursprung

Gävle Söder 65:1,6

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6727973.4	617639.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 519 m ²	2 519 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Gävle Nederland:10	1979-05-01	21-79:128

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige